

Mercado de arriendo y vivienda social. La precarización de lo ya precarizado como acto iterativo territorial

Adriana Marín-Toro

Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile
 0000-0002-3521-6499; adriana.marin@pucv.cl

Loreto Rojas Symmes
Carlos Bustamante

Universidad Alberto Hurtado, Chile
 0000-0001-5022-481X; lorojas@uahurtado.cl
carlosluis101999@gmail.com



© de las autoras y autor

Recepción: 13-09-2024
Aceptación: 29-01-2025
Publicación: 31-10-2025

Cita recomendada: MARÍN-TORO, Adriana; ROJAS SYMMES, Loreto y BUSTAMANTE, Carlos (2025). «Mercado de arriendo y vivienda social: La precarización de lo ya precarizado como acto iterativo territorial». *Papers*, 110(4), e3391. <<https://doi.org/10.5565/rev/papers.3391>>

Resumen

En las últimas décadas, Chile ha experimentado un notable aumento en la tenencia de viviendas en arriendo, superando a otros países de América Latina. A través del estudio de las tipologías emergentes para arriendo en viviendas sociales, este artículo contribuye a comprender nuevas dinámicas relacionadas con la vivienda en alquiler y desarrolladas en el marco de la política habitacional chilena en la comuna de La Pintana, un territorio que fue clave en la producción de viviendas sociales destinadas a la propiedad de personas de bajos ingresos. El análisis del caso se basa en un estudio cualitativo y morfológico, utilizando el concepto de bienestar basado en activos, lo que permitió comprender la inversión en alquiler como una forma de protección familiar frente a la incertidumbre, el riesgo y la precariedad que se enfrentan de manera individual. Se propone que la transformación de la vivienda social representa una «precarización de lo ya precarizado», puesto que las nuevas morfologías para el alquiler resultan precarias, tanto para los inquilinos como también para los dueños que continúan habitando en estas viviendas de forma cada vez más jibarizada, en la búsqueda de mayores rentabilidades.

Palabras clave: vivienda en arriendo; vivienda social; arrendatarios; piezas; precariedad

Abstract. *The rental market and social housing: Increasing the precariousness of the already precarious as an iterative territorial act*

In recent decades, Chile has experienced a notable increase in rental housing, outpacing other Latin American countries. Through the study of emerging rental typologies in social housing, this article contributes to understanding new dynamics in rental housing within the framework of Chilean housing policy in the municipality of La Pintana, an area that has been key in creating social housing aimed at low-income residents. The analysis is based on a qualitative and morphological study, using the concept of asset-based welfare, which has made it possible to understand rental investment as a form of family protection against the uncertainty, risk and precariousness faced by individuals. The study argues that the transformation of social housing represents ‘increased precariousness for the already precarious’, since the new rental morphologies are precarious both for tenants and for landlords, who continue to occupy these dwellings in an increasingly reduced way, in search of higher returns.

Keywords: rental housing; social housing; tenants; rooms; precariousness

Sumario

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Introducción: De la propiedad de la vivienda a un creciente proceso de «inquilinización» | 3. Metodología |
| 2. Bienestar basado en activos: Propiedad para el arriendo | 4. Resultados |
| | 5. Consideraciones finales |
| | Referencias bibliográficas |

1. Introducción: De la propiedad de la vivienda a un creciente proceso de «inquilinización»

En comparación con otros países de América Latina, Chile ha experimentado el mayor crecimiento en la tenencia de viviendas en arriendo durante los últimos veinte años (Rolnik et al., 2024). Este artículo analiza dicho crecimiento como una arista clave para comprender —en parte— las manifestaciones actuales de la crisis de acceso a la vivienda en el país y cómo este fenómeno ha permeado diversos mercados y tipologías habitacionales, proceso que algunas autoras han identificado, para otros contextos, como una creciente «inquilinización» (Rodríguez et al., 2015). El artículo se centra en la vivienda social, históricamente orientada hacia la propiedad, pero que actualmente comienza a experimentar transformaciones para ser destinada al arriendo. Desarrollada bajo la «revolución neoliberal» (Richards, 1995), la política habitacional chilena permitió la construcción masiva de unidades habitacionales. Esta política fue exitosa en términos de la reducción del déficit cuantitativo de vivienda y fue replicada en varios países de América Latina. Sin embargo, el modelo ha sido objeto de críticas recurrentes debido a la segregación masiva de los sectores más pobres hacia la periferia urbana (Sabatini, 2000), así como a la baja calidad constructiva de las viviendas y su entorno, lo que ha derivado en la creación de espacios estigmatizados y de confinamiento (Ducci, 1997).

Mediante un estudio exploratorio y cualitativo en La Pintana, una comuna emblemática en la producción de este tipo de vivienda social dentro del Área Metropolitana de Santiago (AMS), se observa un incipiente aumento del arriendo y de los cambios en la función de la propiedad habitacional. Además del arriendo de viviendas completas, como casas y departamentos, o de habitaciones individuales dentro de estas —lo que en Chile se conoce como «arriendo de piezas»—, destaca la transformación de las residencias originales en nuevas tipologías. Estas adaptaciones tienden a reducir los espacios habitables, llegando incluso a ser compartidos entre propietarios y arrendatarios, a menudo a precios elevados, lo que configura lo que aquí se identifica como la «precarización de lo ya precarizado».

Respecto a los motivos que pueden explicar el creciente proceso de «inquinización» en Chile, algunos autores señalan que el alza de los precios de las viviendas en el país ha sido acelerada, de modo que ha superado ampliamente el ritmo de crecimiento del ingreso familiar, lo que constituye un factor clave en el retraso de la compra de propiedades. A esto se suman cambios socio-demográficos, como la formación tardía de los hogares, que pueden posponer el interés por la propiedad de una vivienda (Simian, 2023). Además, también debe tenerse en cuenta el rápido aumento de la población inmigrante, vinculado a flujos migratorios interregionales de América Latina y el Caribe (Colmenares y Abarca, 2022) —con una importante proporción proveniente de Venezuela (Chaves-González et al., 2021)—, que ha implicado un incremento en la demanda de viviendas en arriendo en el país (Stang et al., 2022).

En cuanto a otras dimensiones socioeconómicas, la crisis financiera global (CFG) de 2008 impulsó la adopción en Chile de nuevas normativas para la obtención de créditos hipotecarios, basadas en los acuerdos de Basilea III¹. En respuesta a estas directrices, en 2016 entró en vigencia una regulación de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), que desincentivó la concesión de créditos superiores al 80% del valor de la propiedad. En su historia reciente, en el país se habían otorgado créditos hipotecarios del 100%, sin necesidad de que se produjera un pago inicial por parte del deudor² («SBIF modifica norma de Provisiones por Riesgo de Crédito», 2018). Según Simian (2023), las dificultades para acceder a un crédito hipotecario han afectado principalmente a los grupos de ingresos más bajos.

Los cambios en la política habitacional chilena, particularmente en la entrega de subsidios habitacionales, han ejercido un impacto significativo. Hace una década, la mitad de los hogares que adquirirían una vivienda en el país lo hacía mediante este instrumento; sin embargo, en la actualidad, esta proporción se ha reducido a solo un tercio (Simian, 2023). Tradicionalmente, la política

1. Se trata de un conjunto de propuestas que, publicadas en diciembre del año 2010, regulan a la banca. Nace por parte de iniciativas promovidas por la Financial Stability Board (FSB) y por el G20 (Grupo de los Veinte), que persiguen como objetivo reforzar el sistema financiero luego de la CFG.
2. En Chile se conoce como *pie* a este monto que, en términos generales, se puede identificar como *depósito inicial*.

habitacional en Chile se ha enfocado en otorgar recursos mediante prestaciones públicas, lo que ha posicionado al subsidio habitacional como una herramienta clave para promover y facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda (Hidalgo et al., 2022). A inicios de la década del 2000, Chile se consolidó como un país de propietarios, puesto que alcanzó su mayor tasa de propiedad, con un 70,4% (Mideso, 2001). No obstante, esta cifra ha disminuido significativamente, de modo que actualmente se sitúa en un 56,2%.

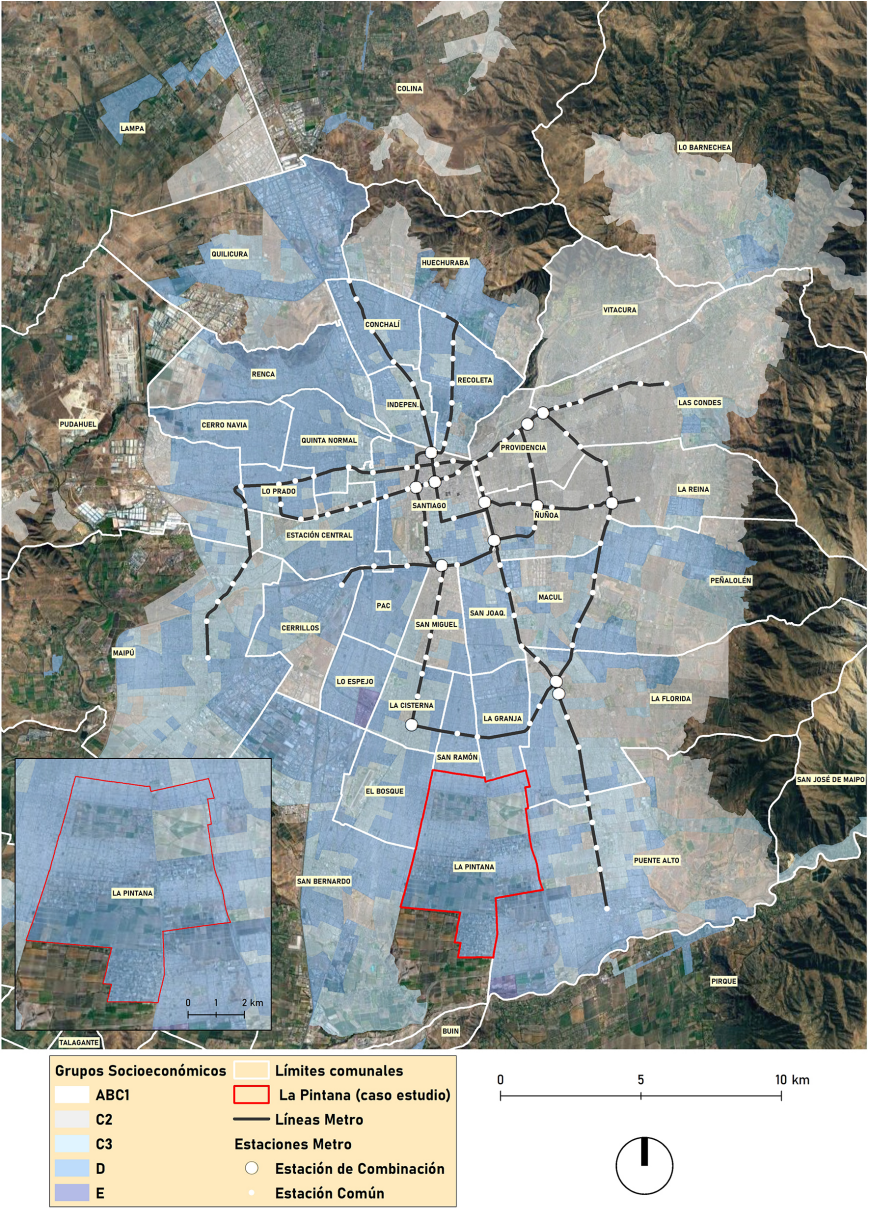
En paralelo, la tenencia de vivienda en arriendo ha crecido significativamente, pasando del 18,4% en el año 2000 al 29% a nivel nacional en 2022, y en la Región Metropolitana de Santiago ya supera el 30% (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2023). Esta transformación representa uno de los cambios más relevantes en el mercado habitacional actual, y plantea desafíos tanto para su comprensión como para las respuestas de política pública, que se han centrado en promover el «sueño de la casa propia». Esto hace necesario profundizar en el funcionamiento del mercado de arriendo, conocer a sus actores y analizar cómo se generan nuevas tensiones frente a un futuro en el que esta forma de tenencia está creciendo de manera sustantiva.

Para aportar información al debate, se selecciona una comuna ubicada en el sector sur del AMS: La Pintana (ver el mapa 1). Se trata de un área de la periferia sur metropolitana que comenzó a configurarse en la década de 1980 (Rodríguez y Sugranyes, 2003), junto a otras comunas que surgieron durante el periodo de la dictadura cívico-militar chilena (1973-1990), cuyas características de población y de asentamiento fueron definidas por las políticas de erradicación de «campamentos»³. Esta área fue fundamental para el desarrollo inmobiliario vinculado a la política habitacional orientada a la construcción masiva de viviendas para la población de bajos ingresos. Entre 1979 y 2002 las residencias sociales se concentraron en el sector sur del AMS, especialmente en las comunas de San Bernardo, Puente Alto, La Granja y La Pintana (Tapia, 2011). Esta última es una de las comunas con mayor cantidad de vivienda social en distintas tipologías, como «fachada continua», «vivienda pareada», «vivienda aislada» y «viviendas en block» (ver la figura 1). Según el Catastro Nacional de Viviendas Sociales (IDE Minvu, 2021), el 65% del parque habitacional de La Pintana corresponde a proyectos de vivienda social.

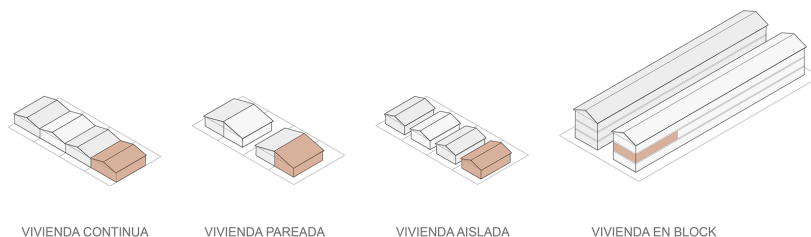
Como se puede ver en el mapa 1, la comuna de La Pintana se encuentra en la periferia metropolitana y concentra grupos socioeconómicos C3 (clase media baja), D (vulnerable) y E (pobres); cuenta con 177.335 habitantes según el CENSO de 2017 y es reconocida como uno de los territorios con mayores grados de pobreza, con un 14,1% de su población en esta condi-

3. Los campamentos son asentamientos humanos donde hay una concentración espacial de condiciones de vida asociadas a pobreza y a precariedad habitacional, sus habitantes son familias vulnerables que sufren de inseguridad en la tenencia del suelo, producto de ocupaciones irregulares (Minvu, 2013). En la década de 1980 se instituye una política de erradicación de campamentos, lo que implica que varias familias sean reubicadas de campamentos centrales a la periferia.

Mapa 1. Comuna de La Pintana en el contexto del AMS



Fuente: elaboración propia, 2024.

Figura 1. Tipologías de vivienda social

Fuente: elaboración propia, 2024.

ción, lo que se suma a problemas de delincuencia y estigmatización debidos a diferentes aspectos, como tráfico y consumo de drogas, focos de delincuencia y desempleo (Monardes, 2010). Además, es una comuna que se caracteriza por su hacinamiento, con una media de 3,63 personas por hogar, con lo que supera a otros territorios vecinos del sector sur del AMS como El Bosque o San Bernardo. También se encuentra por encima de la media de hacinamiento de la Región Metropolitana (3,28) y la media nacional (3,19) (Déficit Cero, 2023-2024).

Lo anterior, junto con políticas habitacionales que promovieron la construcción masiva de viviendas sociales, define a esta comuna como un territorio diseñado para albergar población de bajos ingresos, caracterizado por altos niveles de vulnerabilidad e inseguridad en una metrópoli altamente segregada. Aunque la construcción de viviendas sociales ha sido prioritaria para abordar el déficit habitacional y el hacinamiento en La Pintana (según el CENSO de 2017, un 24% de sus habitantes se encuentra en esta condición), la falta de políticas locales y nacionales que respondan a otras dimensiones esenciales de la ciudad, como espacios públicos, equipamiento y seguridad, la configuran como un hábitat precario. A pesar de que algunos aspectos de su precariedad han evolucionado desde su configuración en los años 80, esta comuna sigue siendo un territorio marcado por dicha dimensión.

Al realizar un análisis estadístico de la evolución del arriendo y el perfil de los arrendatarios en el AMS entre 2006 y 2022, utilizando para ello datos provenientes de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), se observa que la proporción de arrendatarios pertenecientes a los tres primeros quintiles de ingresos se ha mantenido estable (en torno al 38% entre 2006 y 2022). Sin embargo, se ha registrado un aumento significativo de estos tres primeros quintiles en comunas periféricas caracterizadas por una alta presencia de vivienda social. Entre ellas destacan Lo Prado (con un incremento de un 22%), Maipú (de un 20%), Conchalí (de un 15%), El Bosque (de un 15%), Peñalolén (de un 15%), Renca (de un 14%), San Bernardo (de un 14%) y La Pintana (de un 11%), donde la presencia de arrendatarios de menores ingresos se ha incrementado considerablemente en los últimos años.

Con base a estas observaciones y en la hipótesis del proceso de «inquinización» que sustenta este artículo, se propone un enfoque exploratorio sobre los mercados de arriendo en la comuna de La Pintana, particularmente en el contexto de la vivienda social. El análisis aborda las transformaciones de este tipo de vivienda, orientada a maximizar la rentabilidad mediante el arriendo. En el marco de una política de vivienda social masiva típica del contexto chileno, este fenómeno tensiona los supuestos beneficios de la propiedad, ya que, aunque permite generar ingresos a través del arriendo, lo hace bajo condiciones caracterizadas como una «precarización de lo ya precarizado». En este escenario, las nuevas morfologías del arriendo residencial son precarias, tanto para los inquilinos como para los propietarios, particularmente para quienes continúan habitando estos inmuebles en espacios cada vez más reducidos.

En el trabajo de campo se identificó el uso de espacios compartidos en viviendas sociales que, originalmente pequeñas en su metraje⁴, han sido aún más reducidas mediante la construcción de diversas habitaciones destinadas al arriendo. Estas incluyen pequeños departamentos interiores y exteriores, así como piezas donde inquilinos y propietarios comparten áreas comunes. Aunque estos espacios son reducidos y precarios, representan un negocio altamente rentable, lo que refleja tanto la creciente demanda de vivienda en arriendo como la precarización económica que afecta por igual a inquilinos y propietarios en este contexto. En concordancia, la literatura latinoamericana sobre la relación entre propietarios e inquilinos la describe como una relación simétrica (Jaramillo y Parias, 2023), es decir, caracterizada con frecuencia por vínculos de amistad, parentesco y recomendaciones cercanas. Esta simetría alude tanto a la similitud económica como espacial, dado que ambos suelen pertenecer a grupos económicos similares y habitar en áreas de características parecidas y cercanas dentro de la ciudad.

Para analizar el caso de La Pintana y las nuevas tipologías de arriendo en viviendas sociales, se llevó a cabo un estudio exploratorio, cualitativo y de análisis morfológico de algunas de estas tipologías. Al mismo tiempo, se revisó el concepto de bienestar basado en activos (Doling y Ronald, 2010), lo que, en un contexto latinoamericano, permite entender la inversión en arriendo como una forma de protección familiar frente a la incertidumbre, el riesgo y la precariedad que se enfrentan de manera individual y, al mismo tiempo, cuestionar los supuestos beneficios de la propiedad. A continuación, se realiza una discusión sobre la vivienda en propiedad y el supuesto bienestar basado en activos, así como su vínculo con el crecimiento del arriendo y su uso como una forma de rentabilización, fundamentada en una revisión del concepto que permite contrastar el caso de estudio y sus hallazgos. Posteriormente, se presenta la metodología empleada, los resultados de la investigación y las consideraciones finales.

4. Uno de los principales diseños de tipología habitacional utilizados en los planes de vivienda de los gobiernos chilenos en la década de 1990 fueron las llamadas *viviendas sociales básicas*, unifamiliares o en bloques en altura, cuya superficie promedio no superaba los 42 m².

2. Bienestar basado en activos: Propiedad para el arriendo

La inversión en vivienda en propiedad ha sido central para promover el crecimiento urbano (Fainstein, 1991). El poder público ha sido el brazo operativo fundamental que ha promovido la consecución de una vivienda propia a través de reformas urbanas y habitacionales. La vivienda propia, en ciertos contextos, ha sido construida desde la política pública como una ideología dominante por encima de otras, como la vivienda en arriendo (Ronald, 2008). La promoción de la propiedad mediante políticas públicas fue un catalizador de cambios en los significados de la vivienda. Además de un lugar para vivir, se transformó en un objeto de inversión y en un depósito de capital que investigadores han identificado como un modelo de «bienestar basado en activos» (*asset based welfare*) (Doling y Ronald, 2010). Este modelo se caracteriza por la responsabilidad individual del bienestar, generalmente a través de la adquisición inmobiliaria.

En el presente artículo se recoge parte de estas discusiones para reflexionar sobre cómo se dan estas transformaciones en Chile, un país de América Latina que fue pionero en la promoción de la vivienda en propiedad por medio de su política habitacional basada en subsidios públicos, ahorros familiares y créditos con la banca privada, pero cuyo modelo se encuentra en declive. Se ha observado la tendencia a destinar parte de las existencias habitacionales de la vivienda social, originalmente concebidas para la propiedad, también para el alquiler. Esto ha generado nuevas formas precarias de habitar que, paradójicamente, también actúan como una fuente de bienestar debido a los ingresos que pueden obtenerse por medio del arriendo, como se evidenciará en este estudio. Aunque algunos trabajos han abordado la solución de necesidades habitacionales en la periferia histórica del AMS mediante la adición de habitaciones (Rodríguez Matta, 2022), estos estudios no han reflexionado necesariamente sobre la vivienda social ni sobre su reconversión y su participación activa en el mercado de alquiler.

Se propuso observar el caso de estudio por medio del concepto de bienestar basado en activos que vincula la promoción de la propiedad de la vivienda como resultado de un creciente sistema social de responsabilidad individual, originado en la pérdida de protecciones que antes estaban bajo la responsabilidad del Estado o de los empleadores, vinculados al sistema de pensiones, salud y protección contra accidentes, entre otros (Doling y Ronald, 2010). En este sentido, los hogares van desempeñando un papel cada vez más importante como lugar de absorción de riesgos, conectándose a una frontera de acumulación de capital, no solo como productores y consumidores, sino también como comerciantes en base al uso de sus inmuebles.

El aumento de las tasas de propiedad ha impulsado, al mismo tiempo, el incremento de los valores de las viviendas en varios países, lo que ha creado altas expectativas en relación con la adquisición de una casa o de un departamento, su posible valorización futura y los rendimientos continuos que puede generar. Sin embargo, este modelo presenta una paradoja: aunque refuerza el empoderamiento individual, lo hace fomentando la deuda y la dependencia

con prestamistas, en lugar de lograr la tan deseada «independencia financiera». En el caso de esta investigación, se observa que, aunque existe una población propietaria, esta se reproduce en un contexto de precariedad (Ducci, 1997), lo que pone en cuestión los significados tradicionales asociados a la propiedad, como la seguridad, la posesión de capital, la garantía de un buen mantenimiento de la vivienda o el símbolo de éxito económico y social. Todas ellas son parte de las promesas del modelo de bienestar basado en activos.

2.1. Bienestar basado en activos desde economías periféricas:

Críticas a la política habitacional chilena

La vivienda social en Chile es una tipología habitacional que permanentemente se ha abordado desde la precariedad (material, física y simbólica), pero además se ha hecho desde el propietario y residente, que luego de una compleja trayectoria residencial logra acceder a una vivienda en propiedad. Esta perspectiva de análisis ha sido predominante a lo menos durante las últimas cinco décadas. Las investigaciones, en Chile como en otros países de América Latina, se han centrado principalmente en las condiciones deficitarias del hábitat residencial y han trabajado en torno a problemas vinculados al nivel de tenencia segura, acceso a servicios básicos (agua potable y alcantarillado), calidad estructural y nivel de hacinamiento, siendo, por tanto, una categoría teórica vinculada a la vulnerabilidad social (Mac Donald, 2004; Winchester, 2008; Jordán y Martínez, 2009; Burgos et al., 2011).

Otras investigaciones han ampliado el foco y se han situado en las condiciones del entorno donde se localizan las viviendas, vinculando la precariedad habitacional con la calidad del espacio público y el equipamiento, los niveles de delincuencia y polución, además de la presencia de usos no deseados en zonas cercanas: microbasurales, industrias contaminantes, cárceles, etc. (Ducci, 1997; Hidalgo, 2007). También se ha indicado que la vivienda social chilena es parte de una narrativa que emerge del derecho a la propiedad promovido por un Estado neoliberal que nació en los años 80 y que permitió incorporar a sectores sociales vulnerables a dinámicas económicas y socioespaciales, gracias a una «agresiva y expansiva política de subsidios habitacionales» (Hidalgo et al., 2016: 3), para así hacer atractiva esta población a la banca. El alcance de la propiedad forma parte de las narrativas vinculadas al progreso del país y genera profundas transformaciones territoriales, especialmente en la periferia urbana, donde fueron relegados los sectores de menores ingresos y con menor capacidad de ahorro, lo que promovió áreas de basta vivienda en propiedad, pero con serios problemas de integración urbana y social (Hidalgo et al., 2016), como es el caso de La Pintana.

Lo que se propone en este artículo es que, con la evolución de diversos procesos y dinámicas habitacionales y urbanas, la vivienda social también ha ido mutando en su rol, puesto que ha pasado de una funcionalidad centrada en otorgar una vivienda en propiedad a familias vulnerables a constituirse en un producto de rentabilización, más aún, en un contexto de un mercado de

arriendo que se amplía y se diversifica a un ritmo creciente, sumando nuevas tipologías habitacionales y ampliando el arriendo residencial a diferentes niveles de ingreso.

Bajo nuevos escenarios habitacionales y urbanos, el abanico de estudios de la vivienda social también se abre a nuevas posibilidades, ofreciendo un campo de análisis con foco en las dinámicas y en las prácticas vinculadas al mercado de arriendo de esta tipología en específico. La investigación propone abordar tanto la perspectiva de los inquilinos como la de los propietarios de estas viviendas, considerando la simetría que la literatura ha destacado entre ellos (Jaramillo y Parias, 2023). Se plantea que este fenómeno configura una doble precarización, un proceso iterativo que respalda la hipótesis de la «precarización de lo ya precarizado». Este concepto se entiende como el incremento y la diversificación de la fragilidad y la degradación de las condiciones de vida de los individuos que habitan este entorno residencial (Jamal y Abdallah, 2016; Söderström, 2019).

Con este lente de observación se desarrolla el siguiente apartado, centrado en analizar las dinámicas vinculadas al arriendo y a las transformaciones presentes en las viviendas sociales, la reducción de los espacios habitados y también su rentabilidad, dando cuenta de la experiencia de este mercado en barrios populares y visualizando una arista hasta el momento tan poco estudiada en Chile como en otros países que han tenido políticas habitacionales similares.

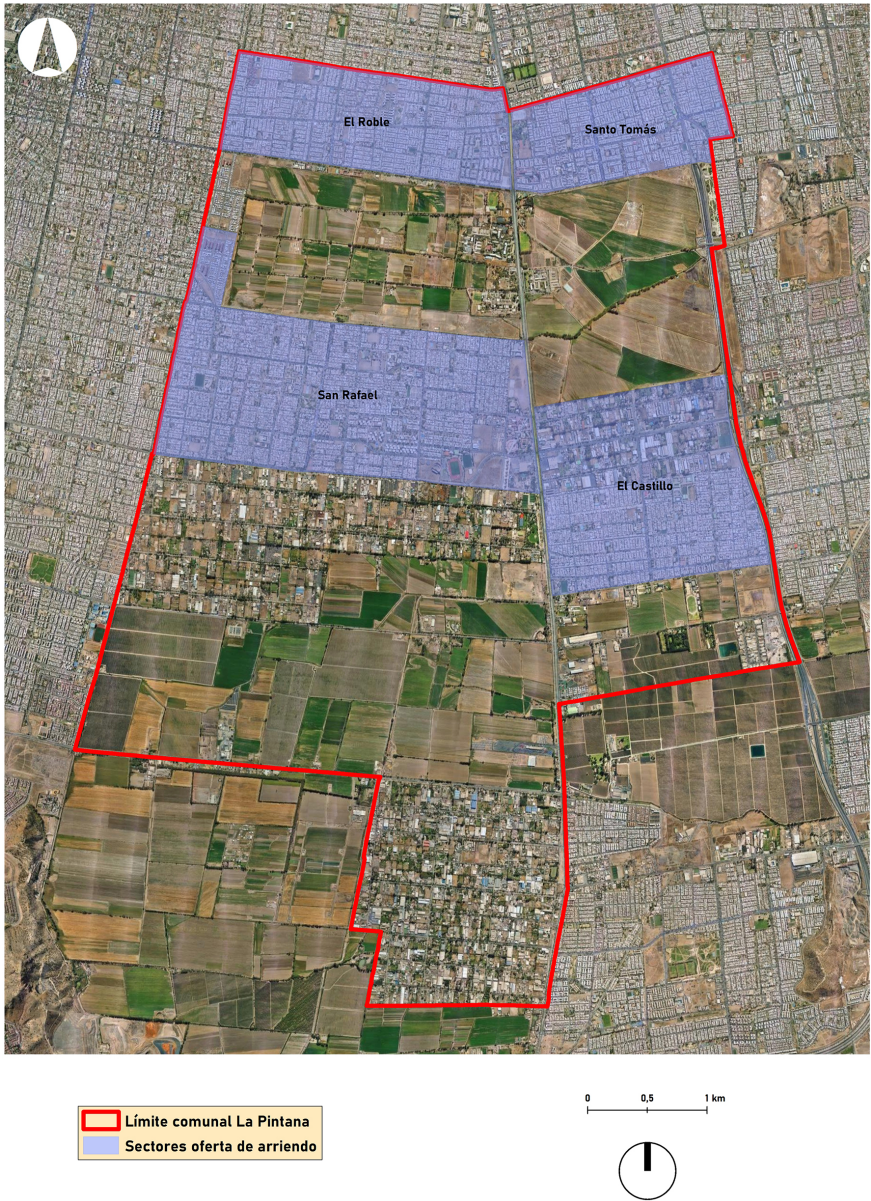
3. Metodología

A partir de la selección de la comuna de La Pintana y de los principales sectores en los cuales se puede observar el desarrollo de vivienda social, particularmente, El Roble, Santo Tomás, San Rafael y El Castillo (ver el mapa 2 y la tabla 1), se realizó una investigación cualitativa que consideró un trabajo en terreno entre los meses de abril y noviembre del año 2023.

Para identificar las diversas tipologías de alquiler presentes en las viviendas sociales de La Pintana, la recolección de datos se basó en la elaboración de un catastro de oferta en los sectores seleccionados. Para identificar a las viviendas sociales, se utilizó el criterio de los proyectos de condominios y viviendas sociales de la plataforma de Infraestructura de Datos Geoespaciales (IDE Minvu, 2021), y para la elaboración del catastro, se analizaron, además, diversos portales de oferta de arriendo de la comuna (Facebook, Yapo, Carteles, Avisos Económicos, Rastro, Mi Tula, Toctoc, Portal Inmobiliario, Doomos, Trovit, Mercado Libre y Chile Propiedades), identificando las tipologías presentes en base a las variables definidas en la tabla 2.

En base al catastro anterior, en total se registraron 120 unidades habitacionales para el caso de estudio que se dividieron en las siguientes tipologías: casas, departamentos, departamentos interiores y piezas (ver la tabla 3). Este catastro no buscó una representatividad estadística, sino explorar en las tipologías de arriendo presentes en la oferta de vivienda social en la comuna y así poder caracterizarla en términos generales, para luego profundizar en aquellos casos que resultaron más distintivos para el análisis.

Mapa 2. Sectores en estudio en La Pintana



Fuente: elaboración propia, 2024.

Tabla 1. Vivienda social en los sectores en estudio

	El Roble	Santo Tomás	San Rafael	El Castillo
Total de viviendas	12.164	9.998	13.981	8.976
Total de hogares	12.554	10.285	14.974	9.342
Porcentaje de viviendas sociales	73,7%	88,7%	43,8%	81%
Cantidad de habitantes	45.123	37.185	54.500	36.660
Porcentaje de viviendas hacinadas	12,8%	14,4%	12%	14,8%

Fuente: elaboración propia, 2024, en base a la plataforma Infraestructura de Datos Geoespaciales IDE Minvu (2021).

Tabla 2. Variables del catastro de arriendo

Variables	Descripción.
Dirección	Dirección donde se ubica la oferta de arriendo.
Sector	Santo Tomás, El Roble, San Rafael y El Castillo.
Tipología	Casa, departamento, departamento interior y pieza.
Valor de arriendo	Precio publicado de la oferta de arriendo.
Fecha de publicación	Fecha en la cual se publicó la oferta.
M² totales	Metros cuadrados totales de la vivienda, contabilizando inmueble y patio.
M² construidos	Metros cuadrados construidos, contabilizando solo el inmueble.
N.º piezas	Cantidad de piezas.
N.º baños	Cantidad de baños.
N.º pisos	Número de pisos que tiene la vivienda.
Ampliación	Modificación de la vivienda en cuanto a estructura.
Solicitud	Solicitudes que piden los entes para optar al arriendo.
Requisitos	Requisitos que piden los entes para optar al arriendo.
Contrato de arriendo	Sí/no.
Quién ofrece el arriendo	Dueño, corredoras o inmobiliarias.
Portal	Portales en los cuales se ofrece el arriendo.
Enlace	Enlace de la oferta de arriendo.
Observaciones	Diferentes observaciones en cuanto a la vivienda o a la oferta de arriendo.

Fuente: elaboración propia, 2023.

Finalmente, la información proporcionada por el catastro se complementa con entrevistas a «informantes clave», en este caso, propietarios de los inmuebles o encargados del arriendo de las viviendas. Estos informantes desempeñan un rol fundamental, al aportar una visión detallada sobre las diversas aristas identificadas en el proceso de construcción del catastro y que requieren una mayor comprensión. Se trata de personas que actúan como arrendadoras y que mantienen un contacto directo y cotidiano con los inquilinos. A través de estas entrevistas fue posible identificar tendencias relacionadas con las motivaciones para arrendar las viviendas, los valores de los arriendos, los metros cuadrados en alquiler, la distribución de la oferta, los espacios comunes y diferenciados entre arrendadores e inquilinos, y, sobre todo, identificar las formas de habitar estos espacios. En

total, se realizaron seis entrevistas a estos informantes, las cuales complementan el trabajo de campo realizado.

Tabla 3. Número de ofertas de arriendo en La Pintana, por tipologías y subtipologías

Tipología	Subtipología	Total oferta	Total
Casa		37	37
Departamento		23	23
Departamento interior	Departamento interior dentro de una vivienda.	6	24
	Dos departamentos interiores dentro de una vivienda aparte.	15	
	Departamento interior fuera de la vivienda principal.	3	
Piezas	De 1 a 2 piezas en una vivienda.	11	36
	De 3 a 4 piezas en una vivienda.	15	
	De 5 a 6 piezas en una vivienda.	10	
Total catastro			120

Fuente: elaboración propia, 2023.

4. Resultados

4.1. *Tipologías de arriendo: Diversidad en el marco de la homogeneidad habitacional*

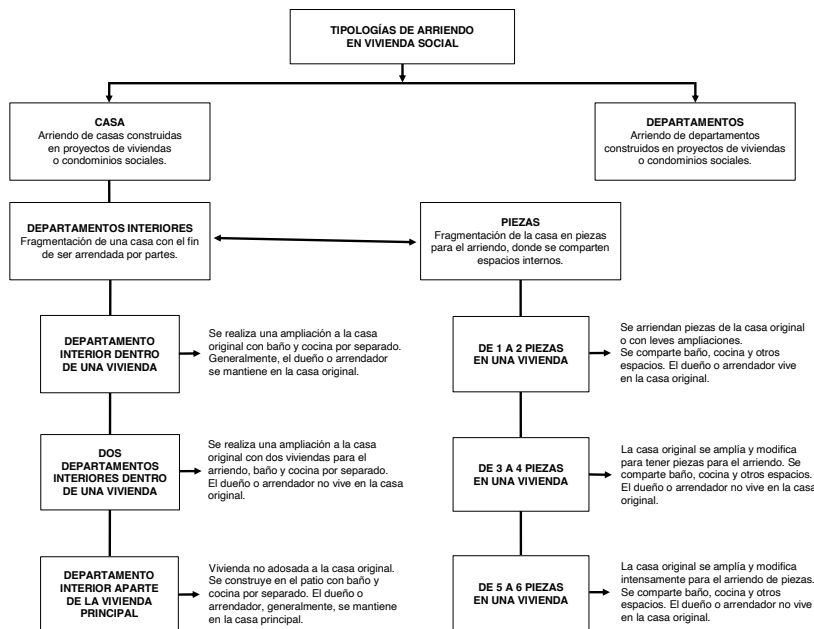
En los sectores donde predomina la presencia de vivienda social en La Pintana fue posible identificar tipologías de arriendo. Esto refiere en específico a la forma (espacios) en que se arrienda la vivienda. Estas tipologías se van construyendo a la par con la modificación morfológica del espacio original residencial a través de ampliaciones, modificaciones y fraccionamiento de zonas que desdibujan la vivienda original y eliminan partes fundamentales (sala de estar, comedor, pasillos, patio) en pos de la creación de microespacios para renta, que movilizan a la vivienda como un activo que busca generar más recursos y/o optimizar los ya existentes (Camargo, 2023).

Los resultados del catastro para la comuna en estudio permitieron identificar cuatro tipologías de arriendo de la vivienda social: casas, departamentos, departamentos interiores y piezas, derivando las dos últimas de la tipología casa (ver la figura 2).

Las tipologías identificadas en base al catastro de oferta de arriendo disponible en La Pintana se esquematizan en la figura 3 para otorgar una comprensión morfológica de esta oferta y así representar cómo los espacios son construidos y habitados.

Si bien, entre las tipologías de arriendo localizadas, la mayor oferta corresponde a la tipología «casa» (un 31%), se detecta la creciente ampliación y el posterior fraccionamiento de la vivienda para dar paso a dos tipologías de gran importancia en este hábitat residencial: «piezas» (un 30%) y «departamentos interiores» (un 20%), que en su conjunto representan el 50% de la oferta de arriendo del catastro analizado.

Figura 2. Tipologías y subtipologías de oferta de arriendo de la vivienda social



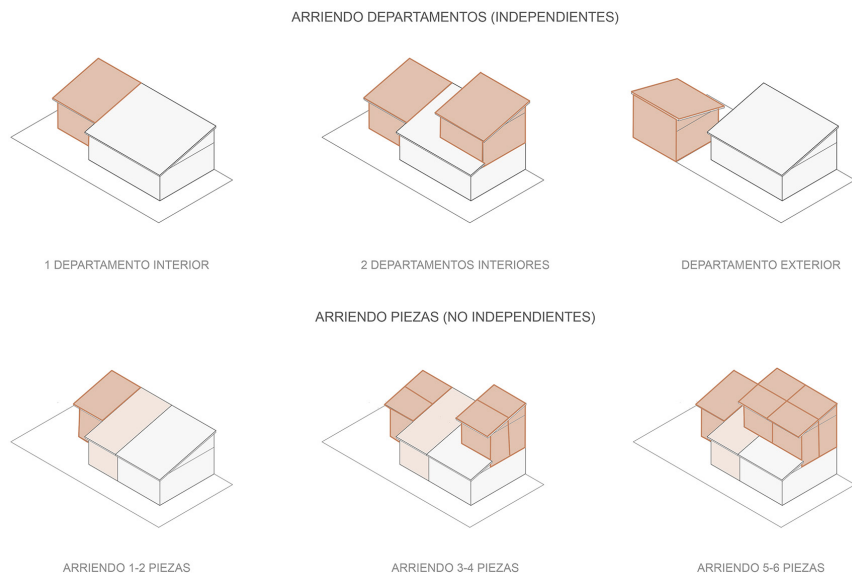
Fuente: elaboración propia, 2023.

Se selecciona para el análisis lo que se identificó como «arriendo del espacio fragmentado», realizado a través de subtipologías que jibarizan el espacio residencial por medio de un ejercicio que simula el movimiento de un acordeón, es decir, la ampliación y la reducción del espacio residencial, que, junto con su reducción, va precarizando la vida de los actores protagonistas de estas dinámicas (propietarios y arrendatarios), como se ejemplifica en las citas siguientes:

Porque últimamente las cosas no están muy buenas y mi mamá [silencio] hubo un tiempo que no tuvo trabajo y tuvo que derivar la vivienda al arriendo. (Caso 1, arriendo de piezas, vive en la vivienda)

No la quiso arrendar [entera], porque para una casa entera costaba mucho encontrar arrendatario, porque el valor de la casa es más menos como 400.000 pesos chilenos (419,97 dólares americanos⁵) y para una familia es mucho pagar. Entonces yo dividí los dos departamentos. (Caso 5, departamentos interiores, vive en la casa principal)

5. Fecha de conversión realizada el día 30 noviembre de 2023 (1 dólar americano = 952,44 pesos chilenos).

Figura 3. Esquema de tipologías de arriendo de la vivienda social

Fuente: elaboración propia, 2024.

Esta dinámica de arriendo del «espacio fragmentado» implica una inversión original por parte del dueño y arrendador de estos espacios, inversión destinada a la modificación y/o a la subdivisión que puede llegar a transformar una vivienda social de 33 m² construidos originales en seis piezas para renta, sumando a ello el espacio residencial del propietario, que, en base a las entrevistas realizadas a informantes claves, mencionaba que era común continuar habitando el mismo espacio y compartiendo áreas de la vivienda con los inquilinos.

La lógica de la fragmentación, y con ello la reducción del espacio habitacional (ver la figura 4), responde a una demanda por vivienda por parte de arrendatarios y a una necesidad de incrementar las ganancias por parte de arrendadores, bajo la paradoja de que la vivienda se amplía de forma vertical y/o horizontal, ocupando la totalidad del terreno disponible —es decir, vivienda y patio—, para luego comprimirse en su mayor expresión y maximizar la rentabilidad.

Se trata de tipologías habitacionales para el arriendo que favorecen el hacinamiento en una comuna que, en su condición de vivienda original (no subdividida), presenta cifras altas de hacinamiento, como se caracterizó anteriormente, además de un importante grado de vulnerabilidad y pobreza.

En la figura 5 se muestran las transformaciones continuas del caso presentado en la figura 4 en base al período que va de los años 2012 a 2023. Este análisis se realizó utilizando información proporcionada por Google Maps para

Figura 4. Oferta de arriendo de vivienda social antes y después de ser ampliada (La Pintana, 2014-2023)



Fuente: elaboración propia en base a Google Maps (2014) y registro propio (2023). A la izquierda se puede ver la vivienda original, y a la derecha, la transformación de esta vivienda en piezas destinadas al arriendo.

identificar las ampliaciones realizadas (destacadas en color). Las modificaciones incluyen intervenciones en los pisos primero, segundo y tercero, siendo este último la transformación más reciente registrada.

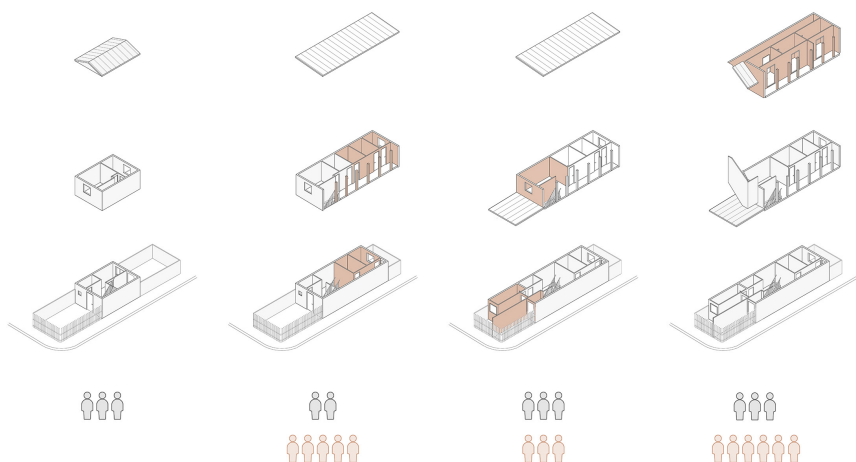
A través de los informantes clave, se indagan en los posibles perfiles de los habitantes que podrían permanecer en el conjunto habitacional modificado. Este análisis revela que las transformaciones residenciales permiten hasta triplicar el número de residentes, mientras que el espacio construido ha duplicado su tamaño.

Las motivaciones detrás de esta decisión no son distintas a las de otros mercados de arriendo, solo cambian las formas, las escalas y las dinámicas. De fondo está la necesidad de incrementar los ingresos a través de un bien que ha transitado hacia la conformación de un activo que garantiza una renta constante o más estable que otros ingresos provenientes del mercado laboral, lo que complementa y/o constituye la totalidad de la renta familiar:

Igual tengo otro ingreso porque mi marido trabaja, pero como que ese [el arriendo] es como mi mayor ingreso. (Caso 2, arriendo de casa y local)

La expresión más extrema de arriendos presentes en la vivienda social se materializa en el arriendo de piezas que tienen un rango de 11 a 14 m², con baños compartidos, con valores de arriendo que fluctúan entre los 120.000 y los 166.000 pesos chilenos (de 125,99 a 174,28 dólares americanos), en un país donde el sueldo mínimo asciende a 500.000 pesos chilenos (524,96 dólares americanos). Se trata de una tipología habitacional que permite a personas con sueldos mínimos arrendar en un lugar que no les signifique más de tres veces su salario, pero a costa de la reducción de espacio y de posibles altos niveles de hacinamiento, sin considerar que estas ampliaciones tienden a no ser regulares ni a estar bajo ningún tipo de revisión en cuanto a su calidad constructiva, como señalan los informantes claves: «La verdad, no encuentro que sea necesario regularizar [la ampliación] porque hay gente que tiene una

Figura 5. Seguimiento de las transformaciones de la vivienda social antes y después de ser ampliada y condición de hacinamiento (2012-2023)



Fuente: elaboración propia, 2024.

casa grande, mi vecino tiene hasta tres pisos y nunca le han dicho nada» (caso 6, arriendo de piezas).

En el trabajo de campo se observó que los departamentos interiores resultan más caros en comparación con el arriendo de habitaciones. El valor promedio de arriendo de un departamento interior es de 290.300 pesos chilenos (304,79 dólares americanos), mientras que el arriendo de departamentos y casas completas varía entre los 307.885 y los 377.134 pesos chilenos (323,25 y 359,19 dólares americanos, respectivamente). Para una persona que recibe el salario mínimo, arrendar un departamento interior representa el 58% de su sueldo bruto. Es notable que la diferencia de precio entre un departamento interior y una vivienda social completa es mínima, de apenas 17.500 pesos chilenos (18 dólares americanos), lo que evidencia la alta demanda habitacional en el área.

Desde la perspectiva de los dueños de estas viviendas, los valores de arriendo expuestos en sus diversas tipologías muestran la «conveniencia» de la renta fragmentada, especialmente en unidades habitacionales que, en su caso más extremo, pueden ofertar hasta seis piezas. Las habitaciones pueden costar 120.000 pesos chilenos (125,99 dólares americanos) cada una, lo que permite llegar a rentar una vivienda por un total de 720.000 pesos chilenos (755,95 dólares americanos), es decir, 1,4 veces más que un sueldo mínimo, y para habitaciones de mayor costo, como las de más de 160.000 pesos chilenos, puede llegar casi a dos sueldos mínimos.

Desde la visión de los arrendatarios representa la conformación de un mercado de mayor acceso que el resto de la oferta del AMS. Algunas investigaciones realizadas en el país han señalado que el «peso» del arriendo en el total del

presupuesto familiar varía según el nivel socioeconómico. Por ejemplo, en el caso del decil más pobre en Chile, el arriendo puede representar el 93% de los ingresos, mientras que en el segundo decil más pobre, el alquiler representa un 42%, y así va disminuyendo a medida que crece el presupuesto familiar (Déficit Cero et al., 2024). De esta manera, la oferta de «arriendo fragmentado» representa una opción de acceso para personas y familias económicamente vulnerables, que pueden llegar a recibir un salario incluso menor que el sueldo mínimo, y a quienes les resulta imposible el arriendo de una casa o de departamentos completos, sin opciones de compra, debido a la falta de subsidios y a la imposibilidad de obtener un crédito hipotecario.

Esta evidencia pone de manifiesto una clara segregación dentro del mercado de arriendo, que ya exhibía una segregación estructural, especialmente en el contexto de la producción de la vivienda social. Esta subclasificación, aunque responde a lógicas similares al modelo de bienestar basado en activos —donde la vivienda se concibe como un activo que genera rentabilidad continua mediante el arriendo—, se desarrolla en un entorno marcado por una alta vulnerabilidad y una escasa seguridad habitacional.

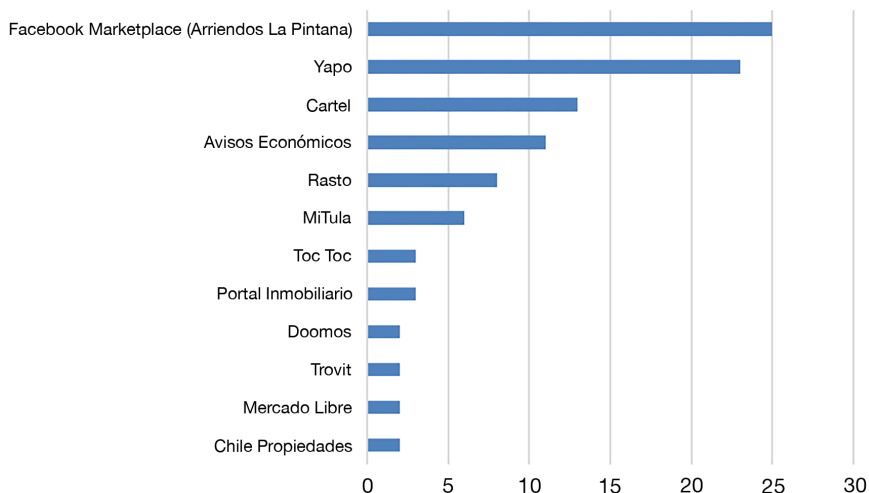
4.2. Formas y dinámicas vinculadas al arriendo de vivienda social:

Prácticas formales e informales como mecanismos de acceso residencial

El mercado de arriendo de la vivienda social en barrios populares se configura como un micromundo dentro de un amplio y diverso mercado de arriendo en Chile. Sus elementos de diferenciación no se limitan solo a la tipología objeto de observación, sino también a una serie de prácticas y dinámicas que lo configuran y lo caracterizan, entre ellas las formas de difusión, las condiciones de arriendo, la diversidad de actores involucrados y los grados de formalidad e informalidad que definen estas prácticas.

Según el catastro identificado, las prácticas vinculadas a la oferta de arriendo están mediadas por dos actores fundamentales: las corredoras de propiedades «locales» (un 17%), y los dueños de las viviendas, en una proporción muy superior (un 83%). Encontrar a estas corredoras locales fue interesante, porque permitió identificar que correspondían a familias residentes de la comuna de La Pintana que habían decidido conformarse como «empresas locales» para ofrecer condiciones de mayor seguridad, tanto a arrendadores como a inquilinos, lo que generó una cierta formalidad al arriendo. Segundo y derivado de lo anterior, encontramos la conformación de un mosaico que no solo aporta diversidad de actores al mercado, sino también un grado de formalidad de la cual carecen las formas de arriendo gestionadas por los dueños y, finalmente, la presencia de corredoras cuyo mercado se amplía a tipologías de menor tamaño y valor (departamentos interiores y piezas), lo que da cuenta de una particularidad propia, así como de la significación de este mercado.

Una de las principales diferencias entre los actores gestores del arriendo de la vivienda social en la zona en estudio es el marco de cercanía y posibilidad de simplificar un proceso burocrático en un contexto de relaciones de

Gráfico 1. Porcentaje de arriendos por plataforma de publicación de la oferta

Fuente: elaboración propia, 2023.

confianza, sin intermediarios, en que el gestor principal es el dueño de la propiedad. Esto radica en una baja solicitud de documentación como requisito para acceder al arriendo y la inexistencia de un contrato notarial, sin embargo, no necesariamente implica un menor valor del bien rentado: «no pido mucho, pido que tengan contrato de trabajo y algunos papeles de antecedentes» (caso 6, arriendo de piezas).

La cara opuesta es la intermediada por «corredoras de propiedades locales», que definen numerosas condiciones para acceder al arriendo⁶ y el establecimiento de un contrato que garantice las normas de uso y el pago en los tiempos y en las formas establecidos, ello con el objetivo de otorgar mayor seguridad a las partes involucradas.

Por otro lado, las plataformas web son la principal fuente de oferta de arriendo en el territorio de estudio. Parte de ellas están vinculadas exclusivamente al mercado inmobiliario y otras responden a ofertas de productos de mayor diversidad. Si bien Facebook (un 27%) y Yapo (un 26%) son las más «populares» (de mayor alcance), es importante destacar el despliegue de una diversidad de plataformas de difusión, algunas de ámbito nacional (Portal Inmobiliario y Mercado Libre) y otras más locales (Mitula y Doomos), como muestra el gráfico 1.

6. Conforme al catastro realizado, se hace referencia a la solicitud de liquidaciones de sueldo, cotizaciones previsionales, certificado de antecedentes penales, contrato de trabajo, demostración de tener una renta mayor al valor del arriendo y poseer la cédula de identidad chilena, un filtro aplicado principalmente a migrantes residentes en el país.

Ahora bien, esta clasificación general se plasma de forma particular según el actor oferente. Las corredoras de propiedades utilizan principalmente plataformas destinadas exclusivamente al mercado de arriendo, ello dado la formalidad de estos sitios, la especialización en este tipo de bienes y la posibilidad de ofrecer una descripción más detallada de las características de arriendo: datos del inmueble, requisitos, solicitudes, contrato, etc. Los dueños, por su parte, optan por dos tipos de plataformas: virtuales no exclusivas para renta (Facebook y Yapo) y «carteles» en las viviendas. Ambos mecanismos apuntan a una comunidad más cercana en términos geográficos y sociales (conocidos) y donde los requisitos de acceso y los mecanismos de arriendo son más laxos, en concreto, un mercado con mayor grado de cercanía y también de relaciones de simetría entre las partes.

De esta manera, las formas y las dinámicas vinculadas al arriendo en el territorio en estudio constituyen un microsistema de alquiler particular que se explica por la convergencia de necesidades y oportunidades, cuyo tema de fondo es la demanda (no resuelta) de un espacio para habitar.

5. Consideraciones finales

La exploración del proceso de «inquinización» en distritos periféricos del Área Metropolitana de Santiago, particularmente en La Pintana, revela el surgimiento de nuevas formas de precariedad asociadas al arriendo de viviendas en complejas relaciones con la vivienda en propiedad, lugar en el que es difícil delimitar cuándo empieza la precariedad de los arrendatarios y la de los arrendadores o los dueños de estas propiedades.

La Pintana era una comuna representativa del «lado oscuro» de una política habitacional que había sido exitosa en términos cuantitativos en Chile (Ducci, 1997) y ejemplar para otros países de la región de América Latina, puesto que permitía que un grupo importante de la población, especialmente los más vulnerables, se convirtieran en propietarios de viviendas; aunque ello significó sacrificar la ubicación en sectores alejados de los principales servicios e infraestructuras urbanas y enfrentar una serie de otros problemas sociales. La «precarización sobre lo ya precarizado», como se ha identificado en este artículo, afecta tanto a los propietarios de viviendas ubicadas en territorios previamente precarizados como a los inquilinos que residen en espacios mínimos, carentes de seguridad habitacional. Estos últimos, al no contar con contratos ni con reconocimiento de esta forma de habitar, quedan excluidos de cualquier tipo de protección legal. Además, las condiciones autoconstruidas de estas viviendas no garantizan estándares mínimos de calidad. Por otro lado, los propios dueños también enfrentan precarización al reducir progresivamente los espacios que habitan, compartiendo su propiedad en busca de maximizar la rentabilidad, ya sea generando ingresos adicionales o convirtiendo el arriendo en su fuente principal de sustento. Los propietarios poseen un activo inmobiliario del que pueden beneficiarse económicamente, cumpliendo en parte la promesa del bienestar basado en activos, pero bajo un escenario precarizado como el que se ha descrito.

A través de la exploración de este caso, se logra observar el crecimiento del alquiler como reflejo de la actual crisis habitacional, capaz de permear diversos mercados habitacionales y generador de tipologías de residencia inéditas, como las que se describieron en la vivienda social destinada originalmente para la propiedad.

La Pintana es una comuna de la periferia de la capital chilena que, al igual que otras en situación similar, ha comenzado a experimentar un aumento en el porcentaje de inquilinos, consolidando el hacinamiento como una característica territorial. Este fenómeno, en el contexto del crecimiento del mercado de vivienda en arriendo en Chile, plantea la necesidad de monitorear su evolución y desarrollar una agenda de investigación más amplia que permita visibilizar las transformaciones vinculadas a la vivienda y el alquiler. Se subraya la importancia de extender este enfoque a otros sectores del Área Metropolitana de Santiago que, históricamente definidos por la propiedad, podrían estar transitando hacia una dinámica orientada al arriendo residencial. Finalmente, queda como desafío para futuras investigaciones explorar si, en contextos diferentes al chileno, se ha observado la aparición y la transformación de la vivienda para destinarla al arriendo en residencias proporcionadas por políticas habitacionales.

Para finalizar, se destaca que uno de los principales desafíos en la reflexión sobre la vivienda en alquiler, especialmente en contextos donde ha predominado la propiedad, como en el caso chileno, es transformar la discusión sobre el arriendo, que tradicionalmente se ha visto como un asunto privado (entre arrendador e inquilino), en un tema de gran magnitud y complejidad como lo es actualmente. Esto convierte el arriendo en un problema social y urbano de suma relevancia y urgencia pública.

Financiación

Artículo financiado por la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID) a través de los proyectos Fondecyt Regular N.º 1221332, *Geografías de la transitoriedad residencial: Mercados, formas y prácticas del arriendo en Chile*, y Fondecyt Iniciación N.º 11230707, *Verticalización precarizada: Formas, prácticas e impactos en las ciudades chilenas, 2010-2022*.

Referencias bibliográficas

- BURGOS, Soledad; KOIFMAN, Rosalina Jorge; MONTAÑO, Rosa y ATRIA, Jorge (2011). «Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional». *Revista Panamericana de Salud Pública*, 29(1), 32-40.
- CAMARGO, Angélica (2023). «Nuevos habitantes en antiguas periferias urbanas: Movilidad residencial y cambios urbanos en la zona del Restrepo en Bogotá». *Territorios*, 48, 1-28.
<<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12343>>
- Censo 2017. Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Recuperado de <<https://www.censo2017.cl/>>.

- COLMENARES, Neida y ABARCA, Karelys (2022). «La migración a nivel local en Chile: Desafíos, demandas y políticas en tiempos de pandemia». *Si Somos Americanos*, 22(1), 164-192.
<<https://doi.org/10.4067/S0719-09482022000100164>>
- DÉFICIT CERO (2023-2024). *Plan de Acción Local: Propuestas urbano-habitacionales La Pintana 2023-2034*. Recuperado de <https://deficitcero.cl/uploads/estudios/Plan_de_Accion_Local_La_Pintana_Resumen_Ejecutivo_%281%29.pdf> [Fecha de consulta: 12 de septiembre de 2024].
- DÉFICIT CERO; INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES UC Y CENTRO DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE (2024). *Demanda social por vivienda en Chile: Una propuesta para estimar nuestro desafío habitacional*. <<https://shorturl.at/5W5Vs>> [Fecha de consulta: 30 de junio de 2024].
- DOLING, John y RONALD, Richard (2010). «Home ownership and asset-based welfare». *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, 165-173.
<<https://doi.org/10.1007/s10901-009-9177-6>>
- DUCCI, María Elena (1997). «Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 23(69), 99-115.
<<https://doi.org/10.7764/1164>>
- FAINSTEIN, Susan (1991). «Promoting economic development urban planning in the United States and Great Britain». *Journal of the American Planning Association*, 57(1), 22-33.
<<https://doi.org/10.1080/01944369108975469>>
- HIDALGO, Rodrigo (2007). «¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 33(98), 57-75.
<<https://doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>>
- HIDALGO, Rodrigo; ALVARADO, Voltaire y ARENAS, Federico (2016). «¿Aquí está la llave de su casa!: La utopía de la propiedad en la vivienda social en Santiago de Chile». *XIV Coloquio Internacional de Geocrítica «Las utopías y la construcción de la sociedad del futuro»*. Universidad de Barcelona, 2-7 de mayo de 2016. Recuperado de <ub.edu/geocrit/xiv_hidalgo_alvarado.pdf>.
- HIDALGO, Rodrigo; VERGARA, Carlos; GUTIÉRREZ, Diego; CAPETILLO, Cristian y ALVARADO, Voltaire (2022). «Su casa, su deuda: La política de vivienda chilena entre la financiarización, la subsidiariedad y la integración social». *Revista INVI*, 37(105), 1-44.
<<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63809>>
- IDE MINVU (2021). *Infraestructura de Datos Espaciales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Catastro Nacional Viviendas Sociales*. Recuperado de <<https://ide.minvu.cl>>.
- JAMAL, Khalil y ABDALLAH, Zouhairi (2016). «À propos de la notion de précarité». *Sciences & Actions Sociales*, 3(1), 8-18.
- JARAMILLO, Samuel y PARIAS, Adriana (2023) «El alquiler de vivienda ha tenido mala reputación». En: LINK, Felipe y MARÍN-TORO, Adriana (eds.). *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad*. Santiago: RIL.
- JORDÁN, Ricardo y MARTÍNEZ, Rodrigo (2009). *Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe: Situación actual y financiamiento de políticas y programas*. [Documento de proyecto]. Santiago de Chile: CEPAL. Recuperado de <<https://scioteca.caf.com/handle/123456789/502>>.
- MAC DONALD, Joan (2004). *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL. Recuperado de <<https://hdl.handle.net/11362/5602>>.

- MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA (MIDESO) (2001). *Encuesta de caracterización socioeconómica nacional (Casen) 2001*. Santiago de Chile: Mideso. Recuperado de <<https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl>>.
- (2023). *Encuesta de caracterización socioeconómica nacional (Casen) 2022*. Santiago de Chile: Mideso. Recuperado de <<https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl>>.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU) (2013). *Mapa social de campamentos*. Santiago de Chile: Minvu. Secretaría Ejecutiva de Campamentos.
- MONARDES, Pía (2010). *Factores de Riesgo y Seguridad para Barrios de la Comuna de La Pintana* [Tesis de grado]. Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- CHAVES-GONZÁLEZ, Diego; AMARAL, Jordi y MORA, María Jesús (2021). *Integración socioeconómica de los migrantes y refugiados venezolanos: Los casos de Brasil, Chile, Colombia, Ecuador y Perú*. Ginebra: OIM. Recuperado de <<https://dds.cepal.org/redesoc/publicacion?id=5511>>.
- RICHARDS, Ben (1995). «Poverty and housing in Chile: The development of a neo-liberal welfare state». *Habitat International*, 19(4), 515-527.
<[https://doi.org/10.1016/0197-3975\(95\)00043-F](https://doi.org/10.1016/0197-3975(95)00043-F)>
- RODRÍGUEZ, Alfredo y SUGRANYES, Ana (2003). «El problema de vivienda de los “con techo”». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 30(91), 53-65.
<<https://doi.org/10.4067/S0250-71612004009100004>>
- RODRÍGUEZ, María Carla; RODRÍGUEZ, María Florencia y ZAPATA, María Cecilia (2015). «La casa propia, un fenómeno en extinción: La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires». *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85.
<<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpf>>
- RODRÍGUEZ MATTA, Paula (2022). «“Agregando piezas”: Producción mercantil extralegal de viviendas en barrios obreros, un análisis cualitativo». *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 79-112.
<<https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000100079>>
- ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana y JASONSON, Etien (2024). «The empire strikes back: The financialization of rental housing – a new frontier of accumulation and precarity». *Urban Geography*, 45(10), 1707-1723.
<<https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2355061>>
- RONALD, Richard (2008). *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Londres: Springer.
- SABATINI, Francisco (2000). «Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: Efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 26(77), 49-80.
<<https://doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>>
- «SBIF modifica norma de Provisiones por Riesgo de Crédito». *Diario Financiero* (6 de julio de 2018). Recuperado de <<https://www.df.cl/mercados/finanzas-personales/sbif-modifica-norma-de-provisiones-por-riesgo-de-credito>>.
- SIMIAN, José Miguel (2023). «Caída en la tasa de propiedad y asequibilidad de la vivienda». *Estudios Públicos*, 172, 91-129.
- SÖDERSTRÖM, Ola (2019). «Precarious encounters with urban life: The city/psychosis nexus beyond epidemiology and social constructivism». *Geoforum*, 101, 80-89.
<<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.02.029>>
- STANG, Fernanda; RIEDEMANN, Andrea; SOTO HERNÁNDEZ, Daniela y ABARCA, Cristóbal (2022). «Extranjería, neoliberalismo y subsidiariedad: El problema de acceso

a la vivienda de migrantes en la Región Metropolitana y de Antofagasta, Chile». *Población y Sociedad*, 29(1), 227-255.

<<https://doi.org/10.19137/pys-2022-290111>>

TAPIA, Ricardo (2011). «Vivienda social en Santiago de Chile: Análisis de su comportamiento locacional, periodo 1980-2002». *Revista Invi*, 26(73), 105-131.

<<https://doi.org/10.4067/S0718-83582011000300004>>

WINCHESTER, Lucy (2008). «La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 34(103), 27-47.

<<https://doi.org/10.4067/S0250-71612008000300002>>